

Bulletin adressé aux propriétaires d'immeubles – juin 2022

Chers propriétaires,

Le Département de la préservation et du développement des logements (Department of Housing Preservation and Development, HPD) publie régulièrement un point sur les nouvelles lois et informations relatives aux supports et aux ressources mis à la disposition des propriétaires d'immeubles résidentiels, afin d'assurer leur conformité avec le Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code) de la ville de New York, la loi de l'État de New York sur les habitations comprenant plusieurs logements (Multiple Dwelling Law) et d'autres codes pertinents de la Ville. Consultez le [site internet du HPD](#) pour prendre connaissance de ce bulletin (et des numéros précédents) dans d'autres langues.

Cette publication est fournie uniquement à titre informatif et ne doit pas être considérée comme constituant une assistance juridique. Les informations qu'elle contient ne constituent pas un énoncé exhaustif ou définitif des obligations des propriétaires et des locataires au regard des lois et règlements sur le logement dans la ville de New York.

Portes à fermeture automatique

La loi locale 62 de 2022 définit une « porte à fermeture automatique » comme une porte équipée d'un dispositif qui garantit son retour en position fermée et son verrouillage automatique lorsqu'elle est ouverte puis relâchée.

La loi locale 63 de 2022 modifie également le Code administratif (Administrative Code) de la ville de New York en ce qui concerne les corrections des portes à fermeture automatique, les fausses certifications de correction de violations et les amendes pour les infractions relatives aux portes à fermeture automatique. Les propriétaires sont tenus de garder les portes à fermeture automatique en bon état et de les entretenir. Les propriétaires qui ne gardent pas les portes à fermeture automatique en bon état ni ne les entretiennent sont passibles d'une infraction avec des risques de danger immédiat de catégorie « C ».

La loi locale comprend les modifications suivantes qui entreront en vigueur le 16 juillet 2022 :

- **La loi locale 63 réduit de 21 jours à 14 jours le temps dont disposent les propriétaires pour corriger une violation à l'entretien des portes à fermeture automatique.**
- Elle précise que toutes les portes donnant accès aux couloirs ou aux escaliers intérieurs des groupes de logements R-1 et R-2 doivent être munies d'un dispositif qui assure la fermeture et le verrouillage automatique de ces portes lorsqu'elles sont ouvertes puis relâchées.
- **Nouvelles sanctions civiles** pour l'absence de correction d'une violation de porte à fermeture automatique :
 - 250 \$ à 500 \$ plus 250 \$ par jour à compter de la date fixée pour la correction jusqu'à ce que la violation soit corrigée.

- **Modifications des amendes pour fausse certification pour toutes les infractions : une personne faisant volontairement une fausse certification de correction de toute infraction sera passible d'une sanction civile pour chaque violation faussement certifiée. Les sanctions civiles relatives à la fausse certification de correction pour les infractions non liées à la présence de plomb et au chauffage sont les suivantes :**
 - 500 \$ à 1 000 \$ pour chaque infraction, avec des risques de danger immédiat, faussement certifiée
 - 250 \$ à 500 \$ pour chaque infraction dangereuse faussement certifiée
 - 50 \$ à 250 \$ pour chaque infraction non dangereuse faussement certifiée

La loi locale prévoit également qu'à compter du 1^{er} janvier 2023 :

- le HPD procédera, après la période de correction de 14 jours, à une nouvelle inspection des violations de porte à fermeture automatique sous 20 jours, **que le propriétaire ait ou non soumis une attestation de correction** ;
- le HPD informera les locataires des efforts de réinspection et de la manière de reprogrammer ces réinspections si l'accès n'est pas possible.

Avis sur la sécurité incendie

À partir de juin, au cours de toutes les inspections d'appartement, les inspecteurs du HPD vérifieront que l'**AVIS SUR LA SÉCURITÉ INCENDIE (FIRE SAFETY NOTICE)** est bien affiché à l'intérieur des portes d'appartement comme requis par le Code de prévention des incendies de la ville de New York (New York City Fire Code).

Il existe deux versions de l'avis requis. Sélectionnez la version appropriée — selon que votre bâtiment est [ignifugé](#) ou [non ignifugé](#) — et vérifiez que l'avis est affiché dans chaque appartement, tel que requis, dans les meilleurs délais. Le HPD vous enverra un avis s'il détermine que l'affichage est manquant ou endommagé, ou qu'il ne correspond pas au type de bâtiment. Les avis manquants, endommagés, ou incorrects seront également signalés au service d'incendie de la ville de New York (New York City Fire Department, FDNY) pour une action appropriée. Vous devez afficher rapidement l'avis obligatoire dans chaque appartement. Il n'est pas nécessaire d'informer le HPD ou le FDNY lorsque vous affichez la signalisation obligatoire.

L'avis sur la sécurité incendie doit être affiché sur la porte de chaque logement conformément à l'Article FC401.6 du Code de prévention des incendies de la ville de New York et à l'Article 401-06 des règles du service d'incendie (3 RCNY 401-06) afin que les locataires sachent que faire en cas d'incendie. Veuillez consulter l'Article 401-06(e) pour plus d'informations sur la conception, le contenu et l'affichage de l'avis sur la sécurité incendie, son entretien et son remplacement ainsi que les exigences en matière de tenue des dossiers. (Remarque : l'Article 401-06 fait référence à l'Avis de sécurité incendie sous l'intitulé « Avis de préparation aux incendies et aux situations d'urgence » (Fire and emergency preparedness notice.) Tous les propriétaires et gérants d'immeubles sont tenus de se conformer aux autres exigences de l'Article 401-06, notamment les suivantes :

- Distribution de l'actuel (2021) Guide de préparation à une urgence dans un immeuble de la ville de New York (NYC Apartment Building Emergency Preparedness Guide, le « Guide »), avec une section Urbanisme (Building Information Section) spécifique aux immeubles ; la Liste de contrôle individuelle de préparation aux urgences/planification d'une évacuation (Individual Emergency Preparedness/Evacuation Planning Checklist) et le Formulaire de certification d'avis sur la sécurité incendie (Fire Safety Notice Certification Form).
- Affichage de la section Urbanisme, de l'avis sur la sécurité incendie et de l'avis sur la zone d'ouragan (Hurricane Zone Notice) dans les espaces communs du hall de l'immeuble, et des avis « Fermez la porte » (Close the Door) sur les portes des cages d'escalier.

L'Article 401-06 et tous les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés sur le site internet des services d'incendie à :

<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/fire-department-rules/fire-dept-rules.page>

<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/reference/reference.page> (documentation)

Dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière et boutons de sécurité permanents

L'Article 27-2056.4 du Code administratif prévoit que les propriétaires de logements multiples doivent, une fois par an, informer les locataires qu'ils peuvent demander soit des dispositifs de sécurité pour les boutons de cuisinière, soit des boutons de sécurité permanents avec mécanisme de verrouillage intégré pour les gazinières. Les modifications récemment apportées à l'Article 27-2056.4 par la [loi locale 44 de 2022](#) et aux règles relatives aux boutons de cuisinière de l'HPD ont entraîné les changements suivants :

- (1) Les propriétaires sont toujours tenus de communiquer un avis annuel aux locataires sur la fourniture de dispositifs visant à restreindre l'accès aux boutons de cuisinière, et ce, au plus tard le 16 janvier de chaque année. Cet avis, qui a été modifié pour refléter les modifications apportées à la loi, doit être utilisé pour tous les avis donnés. Vous trouverez un exemple de ce nouvel avis [ici](#).
- (2) Les locataires doivent faire une demande écrite pour l'un ou l'autre de ces dispositifs auprès du propriétaire après réception de l'avis annuel obligatoire.
- (3) Les locataires peuvent demander des boutons de sécurité permanents dotés d'un mécanisme de verrouillage intégré plutôt que des dispositifs de sécurité pour les boutons de cuisinière.
- (4) Le propriétaire n'est tenu de fournir ni les dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière ni les boutons de sécurité permanents si aucun dispositif n'est disponible pour la cuisinière, si le propriétaire a déjà satisfait à deux demandes de remplacement de tels dispositifs au cours de l'année antérieure, ou si le propriétaire n'a pas reçu de demande d'installation de tels dispositifs.
- (5) Les propriétaires doivent tenir un registre de l'envoi de l'avis annuel, des réponses écrites des locataires, de la liste des demandes de tels dispositifs et de la liste des logements pour lesquels ces dispositifs ont été fournis. Les propriétaires doivent également documenter les logements pour lesquels des demandes de dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière ou des boutons de sécurité permanents avec mécanisme de verrouillage intégré ont été faites mais non satisfaites parce qu'un tel dispositif n'était pas disponible pour la cuisinière.

Connaissez votre zone.

La saison des ouragans a commencé le 1^{er} juin. Avez-vous un plan de préparation aux ouragans ?

L'Administration nationale océanique et atmosphérique (National Oceanic and Atmospheric Administration, NOAA) prévoit une saison des ouragans supérieure à la moyenne. Consultez le site [nyc.gov/know your zone](https://nyc.gov/know-your-zone) pour en savoir plus sur la préparation aux ouragans à New York, notamment :

- si vous vivez dans une zone d'évacuation des ouragans ;
- les dangers associés aux tempêtes côtières et aux ouragans ;
- la mise en place d'un plan d'urgence pour vous et votre famille ;
- le lieu d'inscription pour recevoir des alertes d'urgence et des mises à jour.